



個人投資家向け会社説明会 アパートメントホテルMIMARU事業説明会

株式会社コスモスイニシア 2024年12月3日



不動産を、
動かそう。



会社概要

創業50周年、これからも「新しいあたりまえをつくりだす企業グループ」としてお客さまと共に歩んでまいります

Mission

Next GOOD

お客さまへ。社会へ。一步先の発想で、一步先の価値を。

これまでの常識にとらわれることなく、「新しいあたりまえをつくりだす企業グループ」として、お客さまが本当に実現したかった暮らしを”一步先の発想”でつくりだしていきたい。そしてお客さまに”期待以上の喜び”と”いつまでも続く安心”を提供したいと考えています。

基本情報

代表者	代表取締役 高智 亮大朗	設立年月日	1969年6月20日
所在地	〒108-8416 東京都港区芝5-34-6 新田町ビル	上場市場	東京証券取引所 スタンダード市場 (8844)
資本金	5,000百万円 (2024年3月31日現在)	決算期	3月

事業概要

都市環境をプロデュースする企業として、「Next GOOD」をお客さま、社会と共につくってまいります

レジデンシャル事業



新築マンション・
一戸建販売

リノベーション
マンション販売

その他
(不動産仲介・海外事業等)

国内における新築分譲住宅・リノベーションマンション「INITIA」シリーズ等の開発・販売、及び豪州・ベトナムにおける分譲住宅の開発・販売を行っています

ソリューション事業



収益不動産等販売

不動産賃貸
管理・運営

その他
(不動産仲介・海外事業等)

収益不動産の新築開発・販売、中古ストック再生・販売及び共同出資型不動産「セレサージュ」の開発・販売を行っています
また、マンションの転貸(サブリース)や、シェアオフィス「MID POINT」・シェアレジデンス「nears」の賃貸管理・運営を行っています

宿泊事業



ホテル施設販売、ホテル施設運営

アパートメントホテル「MIMARU」の開発・運営をはじめ、アウトドアリゾート「ETOWA」の企画・運営を行っています。

工事業



オフィス移転・内装工事、建築・リノベーション工事、マンションギャラリー
設営工事等を行っています

メンバーについて

創業当時から「男女平等」を当たり前の価値観とし、「Next GOOD」の実現に向けた環境整備を推進しております

従業員数

(2024年3月末)

連結 **1,095 名**

男女比※

(2024年3月末)

男性

女性

45 : 55

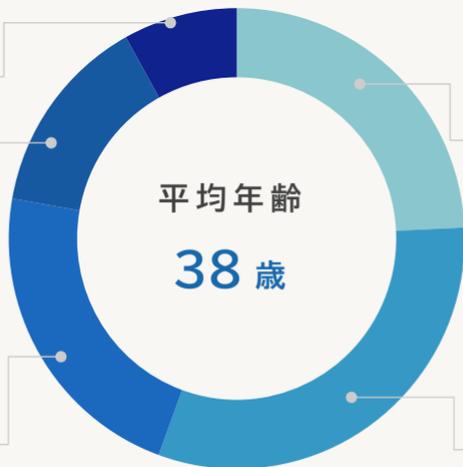
年代割合※

(2024年3月末)

60代 **8%**

50代 **14%**

40代 **22%**



20代 **24%**

平均年齢

38 歳

30代 **31%**

育児休業取得率※

(2024年3月期)

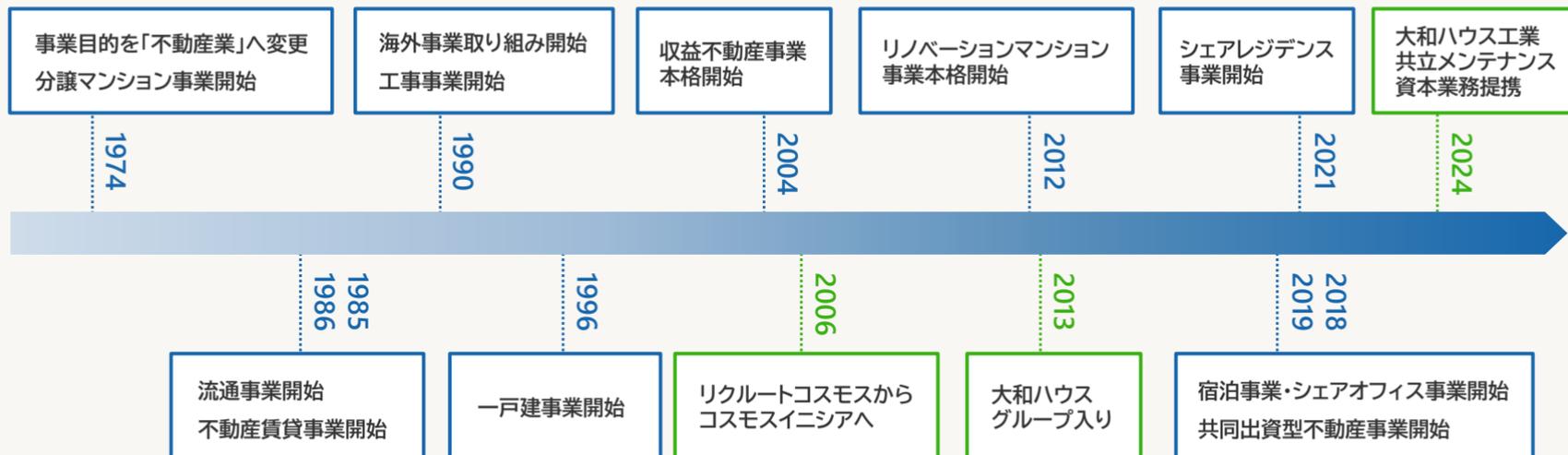
男性

女性

38% 100%

これまでの歩み

分譲マンション開発・販売からスタートした当社は、さまざまな事業を展開してきております



ネオコーポ行徳



グランフォーラム成城学園前



コスモグラシア 錦糸町



イニシア蒲田



リノマックス津田沼



TT AVIO



MIMARU東京 上野 NORTH

実現してきた「Next GOOD」、一步先の価値

これまでコスモスイニシアは、業界に先駆けてさまざまなサービスをお届けしてきました
Missionである「Next GOOD」を大事にし、商品・サービスの提供を通じて、より多くの「Next GOOD」を
お客さま、社会と共につくってまいります

業界に先駆け開始した取り組み

1993年 将来を見据えたマンション「**長期修繕計画**」の導入

2003年 いつまでも続く安心を提供するため、独自の
品質管理体制「**QIT**」を導入実施

リビング・洋空間をフレキシブルに仕切る
「**スライドウォール**」を採用する間取りを提案



コスモ大島グランコート



スライドウォール

新規事業へのさらなる挑戦

2016年 一棟再生賃貸マンション「**コスモロード**」第1号物件販売開始

2018年 アpartmentホテル「**MIMARU**」第1号施設開業
シェアオフィス「**MID POINT**」第1号施設開業

2019年 不動産小口化商品「**セレサージュ**」第1号物件販売開始

2020年 アウトドアリゾート「**ETOWA**」第1号施設開業

2021年 シェアレジデンス「**nears**」第1号物件賃貸開始

2022年 北米でのValue add事業を開始



MID POINT目黒不動産前



セレサージュ代官山



ETOWA KASAMA



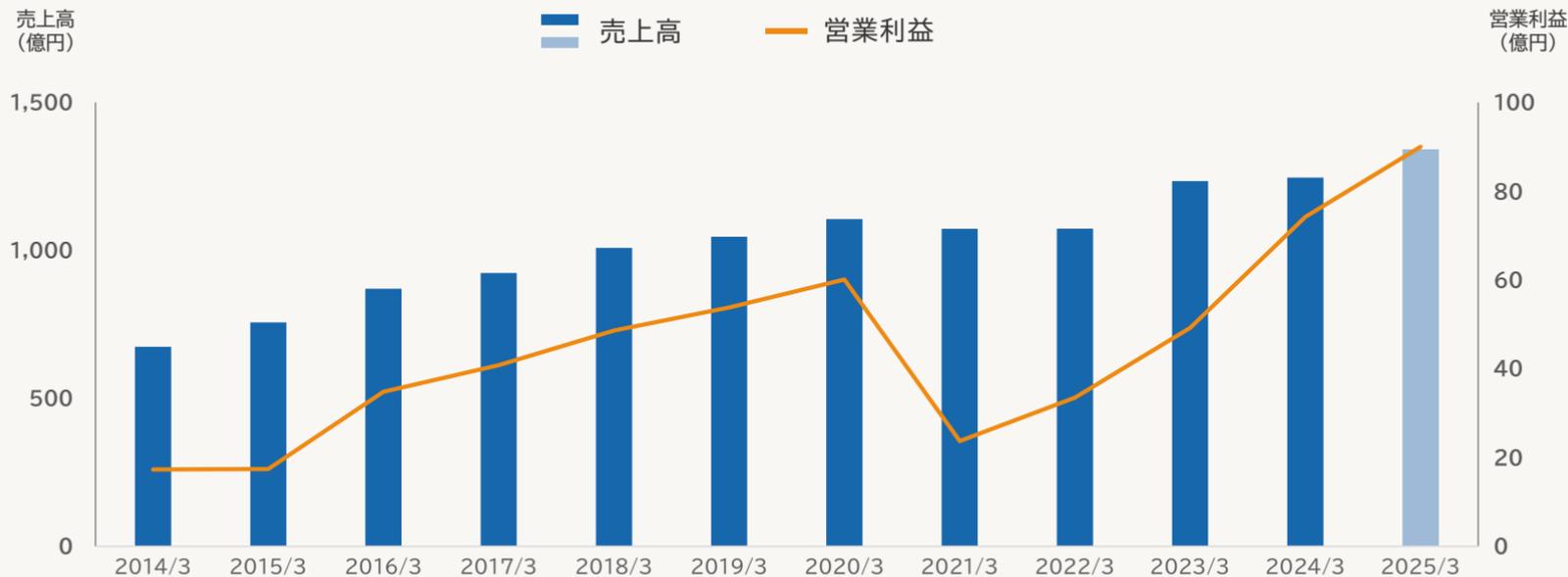
nears川崎

業績概況

UR都市機構・民間企業が事業パートナーとなる初の都市再生事業 新築マンション『ひばりが丘フィールズ2番街』

近年の業績推移

ADR以降、2021年3月期に新型コロナウイルス等の影響により減収・減益となるが、2022年3月期以降、増収・増益



2013年3月

事業再生ADR債務終了
大和ハウス工業との資本業務提携・子会社化

2020年1月

新型コロナウイルス感染症(COVID-19)の流行

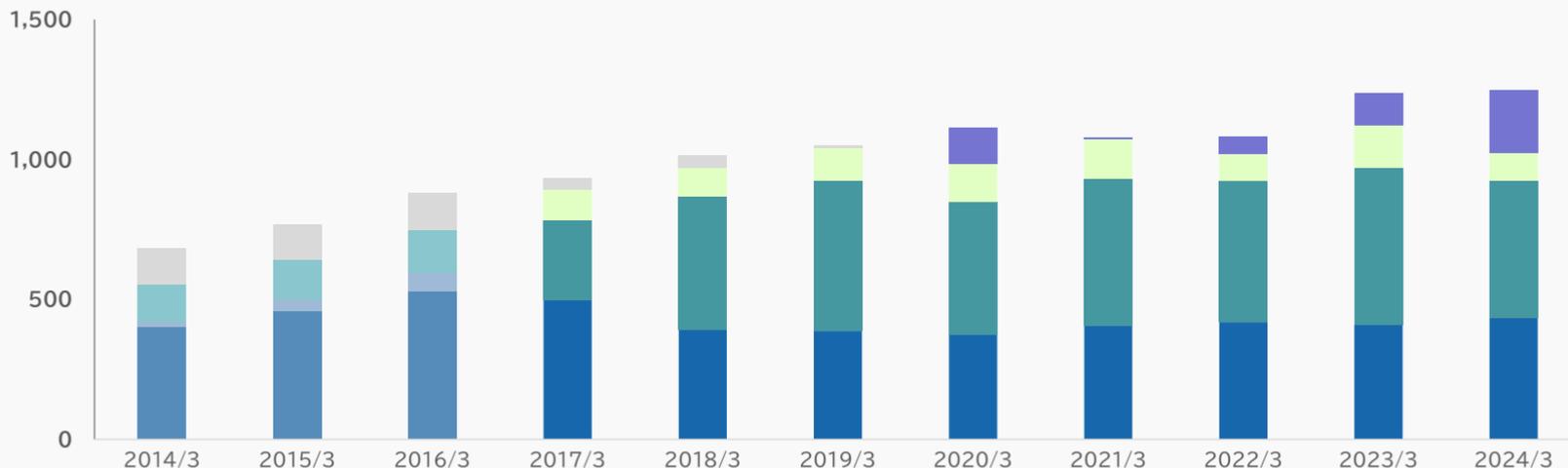
2024年2月

大和ハウス工業・共立メンテナンスの持分法適用会社へ

ポートフォリオ変遷

外部環境の変化に合わせて、事業ポートフォリオを多角化し、事業の安定性並びに成長性を確保

売上高 ※1
(億円)



2017年3月期及び2020年3月期にセグメントを変更

- | | | | | |
|-----------|---------|---------|-------|--------|
| (~2016/3) | 不動産販売 | 不動産流通 | 不動産賃貸 | その他 ※2 |
| (~2019/3) | レジデンシャル | ソリューション | 工事 | その他 ※3 |
| (2020/3~) | レジデンシャル | ソリューション | 工事 | 宿泊 |

※1 連結消去等・調整額を除く

※2 工事業及び海外事業

※3 海外事業

中期経営計画2026

- 中期経営計画2026の最終年度に掲げる経営目標の達成に向けて順調に推移
- 2025年3月期において、営業利益率は2027年3月期の経営目標を上回る見通し



2026年度
経営目標

営業利益

100 億円

営業利益率

6 %

自己資本比率

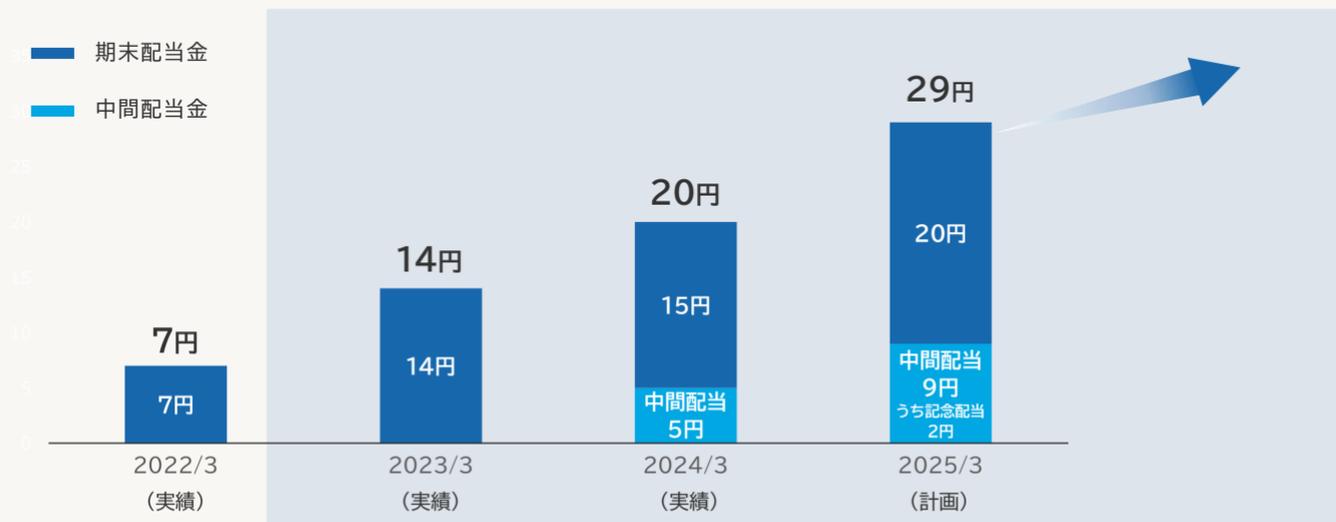
30 %

営業利益率	4.0 %	6.0 %	6.7 %	-	6 %
自己資本比率	26.0 %	25.7 %	非開示	-	30%

株主還元

- 企業価値の向上と株主の皆さまに対する利益還元を経営上の最重要課題と認識しています
- 配当政策については、株主の皆さまに対する利益還元と継続的な成長に必要な内部留保の充実を考慮しつつ、中期経営計画2026で掲げた還元方針である「持続的な増配」を継続中です

中期経営計画2026における株主還元方針 **持続的な増配**



	前中期経営計画	中期経営計画2026		
連結配当性向	11.8~13.9%	13.4%	15.8%	18.9%

資本業務提携・事業シナジーについて

大和ハウス工業・共立メンテナンスとの3社での資本業務提携契約を締結し、企業価値向上を引き続きめざします



想定する共立メンテナンス社との事業シナジー

共立メンテナンス社運営事業の
アセット開発

新築マンションの共同開発

当社アクティブシニアマンションでの
コラボ施策

新たな商品の共同開発

MIMARU

APARTMENT HOTEL
KYOTO KAMINAMACHI GOJO



アパートメントホテル 「MIMARU」事業説明

(株)コスモスホテルマネジメント
代表取締役社長 藤岡 英樹



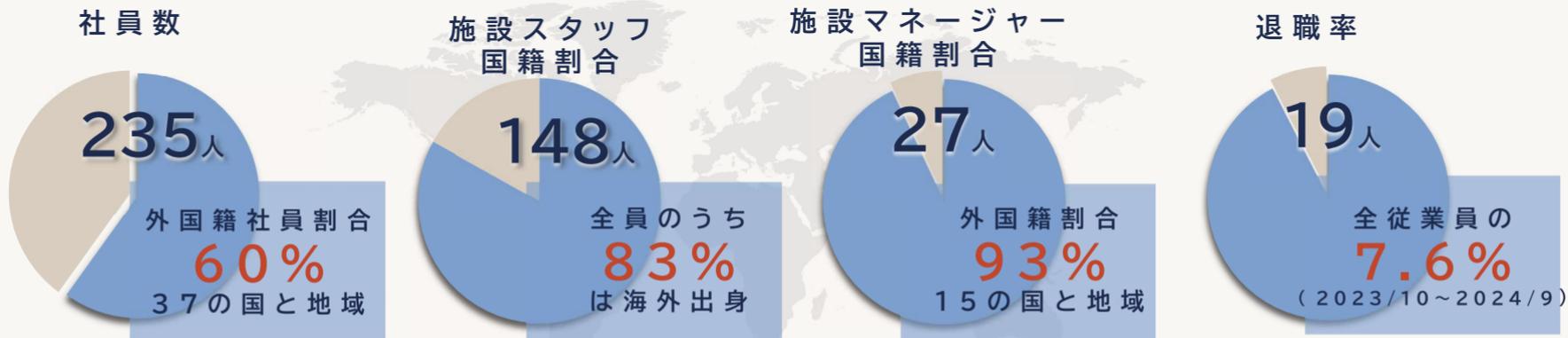
Index

アパートメントホテル「MIMARU」 事業説明

1. 会社および事業概要
2. 事業環境・運営状況
3. 今後の展開

コスモスホテルマネジメント 会社概要

社名	株式会社コスモスホテルマネジメント(COSMOS HOTEL MANAGEMENT Co.,Ltd.)
設立	2017年10月11日
資本金	9,000万円(株式会社コスモスイニシア100%子会社)
代表取締役社長	藤岡 英樹
事業内容	ホテルの運営・管理、旅行・運送事業



※2024年9月時点

アパートメントホテル「MIMARU」の特長

みんな
泊まる

- コンセプト: **「インバウンド向け、多人数宿泊施設」**

2015年8月コスモスイニシアの新規事業として提案・事業化検討以来変わらぬコンセプト

- アパートメントホテル: **「広い客室で多人数宿泊・キッチン付で中長期滞在に対応」**

インバウンド市場拡大を予想し、既存ホテルが取りこぼしていた潜在的需要に着目
訪日客の1/2を占める家族・親族・友人など多人数客をターゲットに事業を展開

2023年訪日外国人消費動向調査

同行者



平均泊数



- 付帯設備: レストラン・大浴場なし **「共用部は最小限に突き詰めた宿泊特化型ホテル」**

アパートメントホテル「MIMARU」運営施設

・ 営業中27施設 ※2024年10月時点

▼東京(15施設)

赤坂 浅草STATION 池袋 上野EAST 上野NORTH 上野稲荷町 上野御徒町
 銀座EAST 錦糸町 新宿WEST 日本橋水天宮前 八丁堀 東京STATION EAST
 SUITES 東京浅草 SUITES 東京日本橋

▼京都(7施設)

京都STATION 新町三条 西洞院高辻 二条城 河原町五条
 SUITES 京都四条 SUITES 京都CENTRAL

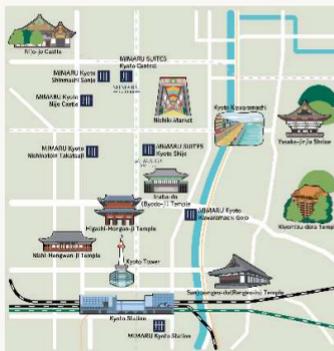
▼大阪(5施設)

心斎橋EAST 心斎橋NORTH 心斎橋WEST 難波NORTH 難波STATION

▼東京



▼京都



▼大阪





Index

アパートメントホテル「MIMARU」 事業説明

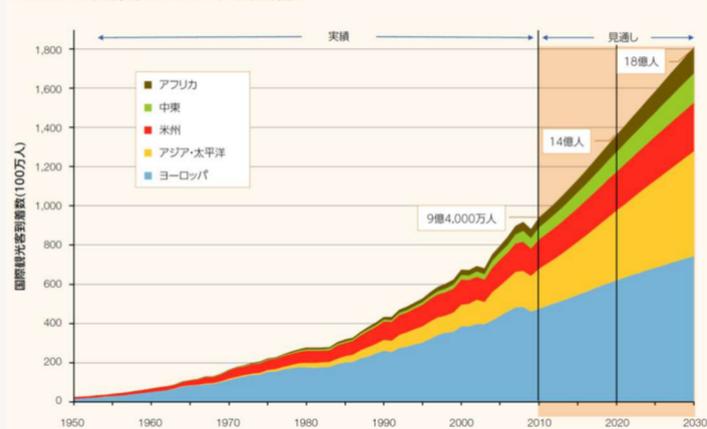
1. 会社および事業概要
2. 事業環境・運営状況
3. 今後の展開

事業環境(需要)

国際観光客到着数予測(2014年発表)

- 世界人口の増加・途上国の経済発展により、世界的に海外旅行者は増加し続ける成長市場
1人当たりGDPが1万ドルを超えると海外旅行者が増加
- 海外旅行をする人の割合の多くが近隣諸国への旅行であり、日本の近隣国のアジア諸国は、今後増加

UNWTO2030長期予測:1950-2030年の実績と見通し



出典: 国際観光客到着数(UNWTO)©

インバウンド市場

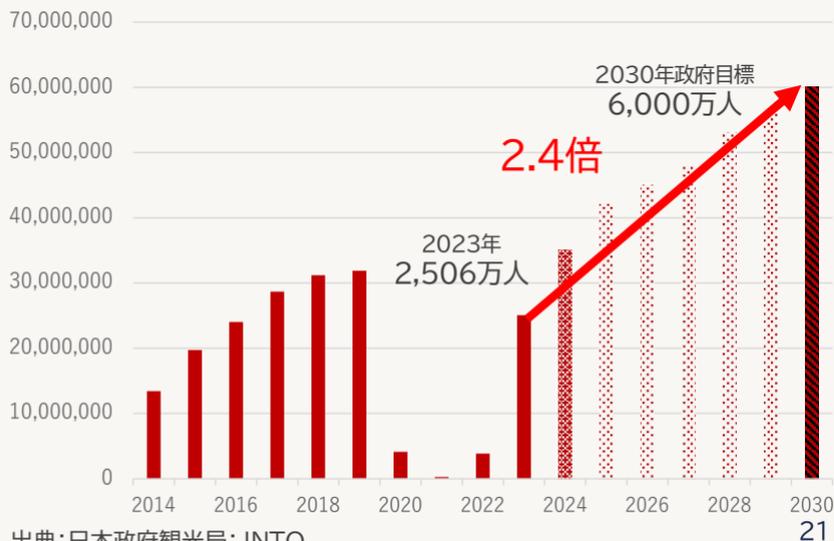
- 日本は、世界中で旅行先として人気
→航空インフラが増加する限り、今後も、訪日旅行者は増加し続ける
- 既存の国内ホテルマーケットは、国内景気に左右されるボラティリティーが高い市場
→世界中から訪れるインバウンドをターゲットと考えるとボラティリティーは低下



事業環境(需要)

- ・訪日外客数2030年政府目標6,000万人。長期的に拡大が見込まれる市場
- ・政府目標策定当時の外国人旅行者はフランス約8500万人、スペイン約6500万人

訪日外客数推移



2023年の外国人旅行者数



出典: 2024年8月11日 日本経済新聞

事業環境(供給)

- 2018年以降、国内でアパートメントホテルの供給が増加 全国に4,000室以上が展開
- 都市・地方展開等様々だが、無人化～少人数運営等で効率的な運営を図る会社が多い

<主なブランド/会社/営業中客室数> 2024年9月時点

「MIMARU」/コスモスイニシア・コスモホテルマネジメント/1,434室

「FAV」/霞が関キャピタル / 726室

「Grand Base」/ リクリエ/ 269室

「Section-L」 / セクション L / 224室

「&Here」 / NSKREホスピタリティ / 145室

※回答頂いたアパートメントホテル5社の営業中室数



MIMARUの運営状況・宿泊者属性

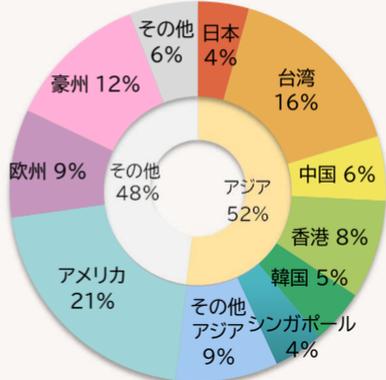
- ・外国人・家族利用が約9割を占め、**子ども連れ中心(セグメントが明確)**
- ・2024年4～9月の平均客室単価52,363円(税込)、平均稼働率73.2%
- ・日本のホテル相場に影響されずに価格形成が可能(円安・物価差の恩恵を受ける)

2024年4～9月のMIMARU宿泊者の販売客室数割合と2023年年間宿泊旅行統計調査の比較

外国人利用率 95.6%

全国平均 19.1%

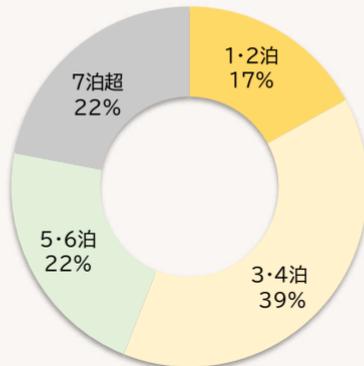
<国籍別延宿泊数>



平均宿泊日数 4.0日

全国平均 1.4日

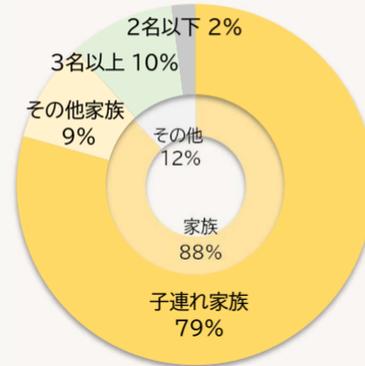
<宿泊日数>



平均同伴人数 3.7人

全国平均 1.6人

<グループ属性>



商品:2つのシリーズ展開

- ・「MIMARU」シリーズ:約40㎡からの客室

約40㎡からの客室:ワンルームを中心に、2ベッド+2段ベッド、4ベッド等多様な客室
約60㎡・6人用客室、80㎡・8人用客室などさまざまなスタイルの室内空間

- ・「MIMARU SUITES」シリーズ:全室2ベッドルーム以上

約60㎡~80㎡で、プライベートを確保した2ベッドルーム中心。100㎡の3ベッドルームも
客室内には、バスルーム2か所・洗濯乾燥機を完備

*スイート:
ベッドルームとリビングルームで構成された
ゆったりとしたお部屋のタイプ。
英語で“ひと続き”や“一組”を意味します



サービス:世界中から訪れる家族を中心に考えた接客

- ・日本語・英語 + α が話せるスタッフによる、人によるサービスを重視
- ・「おもてなし」とは違った、「フレンドリー」な接客サービスが高評価を獲得

開業翌年には、外国人が選ぶ日本のホテルTOP20に3施設が選出

口コミで人気!
外国人に人気の日本のホテル 2019



日本全国
TOP 20

- 16位 MIMARU 東京 上野稲荷町
- 18位 MIMARU 東京 赤坂
- 19位 MIMARU 東京 日本橋水天宮前

■ 外国人に人気の日本のホテルランキング 2019 トップ 20

順位	昨年	施設名	所在地
1	1	クラブメッド 北海道トマム	北海道古冠村
2	9	クラブメッド 北海道サホロ	北海道新得町
3	2	ザ・リッツ・カールトン東京	東京都港区
4	5	コンラッド大阪	大阪府大阪市
5	11	パークハイアット東京	東京都新宿区
6	3	大阪マリオット都ホテル	大阪府大阪市
7	初	ホテルザフラッグ心齋橋	大阪府大阪市
8	8	ザ・リッツ・カールトン京都	京都府京都市
9	10	ザ・リッツ・カールトン大阪	大阪府大阪市
10	6	マンダリン オリエンタル東京	東京都中央区

順位	昨年	施設名	所在地
11	13	Mume	京都府京都市
12	15	パレスホテル東京	東京都千代田区
13	12	東京ステーションホテル	東京都千代田区
14	14	コンラッド東京	東京都港区
15	初	スノーラインズロッジ白馬	長野県白馬村
16	初	MIMARU 東京 上野稲荷町	東京都台東区
17	4	インターコンチネンタルホテル大阪	大阪府大阪市
18	初	MIMARU 東京 赤坂	東京都港区
19	初	MIMARU 東京 日本橋水天宮前	東京都中央区
20	7	シャングリ・ラ ホテル 東京	東京都千代田区

サービス:世界中から訪れる家族を中心に考えた接客

- 直近1年では、訪日外客数換算で83人に1人(1.2%)がMIMARUに宿泊
- 市場データでは掴みにくい訪日外国人家族(特に子ども連れ)のニーズをスタッフが収集

訪日外客数換算でのMIMARUの利用率

2023年10月 -2024年9月累計	JNTO 訪日外国人数	MIMARU 宿泊人数	割合
韓国	8,532,300人	35,016人	0.4%
中国	6,074,800人	22,962人	0.4%
台湾	5,813,700人	80,410人	1.4%
香港	2,602,900人	32,107人	1.2%
アメリカ	2,539,900人	67,330人	2.7%
オーストラリア	848,400人	52,102人	6.1%
シンガポール	645,100人	32,634人	5.1%
全国	34,572,200人	416,449人	1.2%

▼ベビーカーの貸出



▼多国籍スタッフ・日本体験の紹介





Index

アパートメントホテル「MIMARU」 事業説明

1. 会社および事業概要
2. 事業環境・運営状況
3. 今後の展開

今後の展開

- 2030年を目途に 運営数50棟・3,000室に向けて用地取得を推進

既存エリアでのさらなる出店を加速

札幌・福岡など都市⇄地方の連携が図れるエリアでの出店を検討



Next GOOD

お客さまへ。社会へ。一步先の発想で、一步先の価値を。

